

Petterødveien 10A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Petterødveien 10A

22

Beliggenhet

30

Eiendommen

41

Tekniske dokumenter

Petterødveien 10A

Prisantydning	2 790 000
Fellesgjeld	345 692
Omkostninger	11 040
Totalpris	3 146 732
Fellesutgifter	6 779 pr. mnd.
Bruksareal	98,0 m²
BRA-I	98,0 m²
TBA	40,0
Soverom	3
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	5 806 m²
Byggeår	1982

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Petterødveien 10A

Velkommen til Petterødveien 10A og denne meget praktiske og pene leiligheten i byggets 1.etasje, med utgang til terrasse mot vest og inngjerdet hagedel. Nydelig kveldssol!

Leiligheten er romslig og har en gjennomgående god standard - her kan du flytte rett inn!

Kort fortalt:

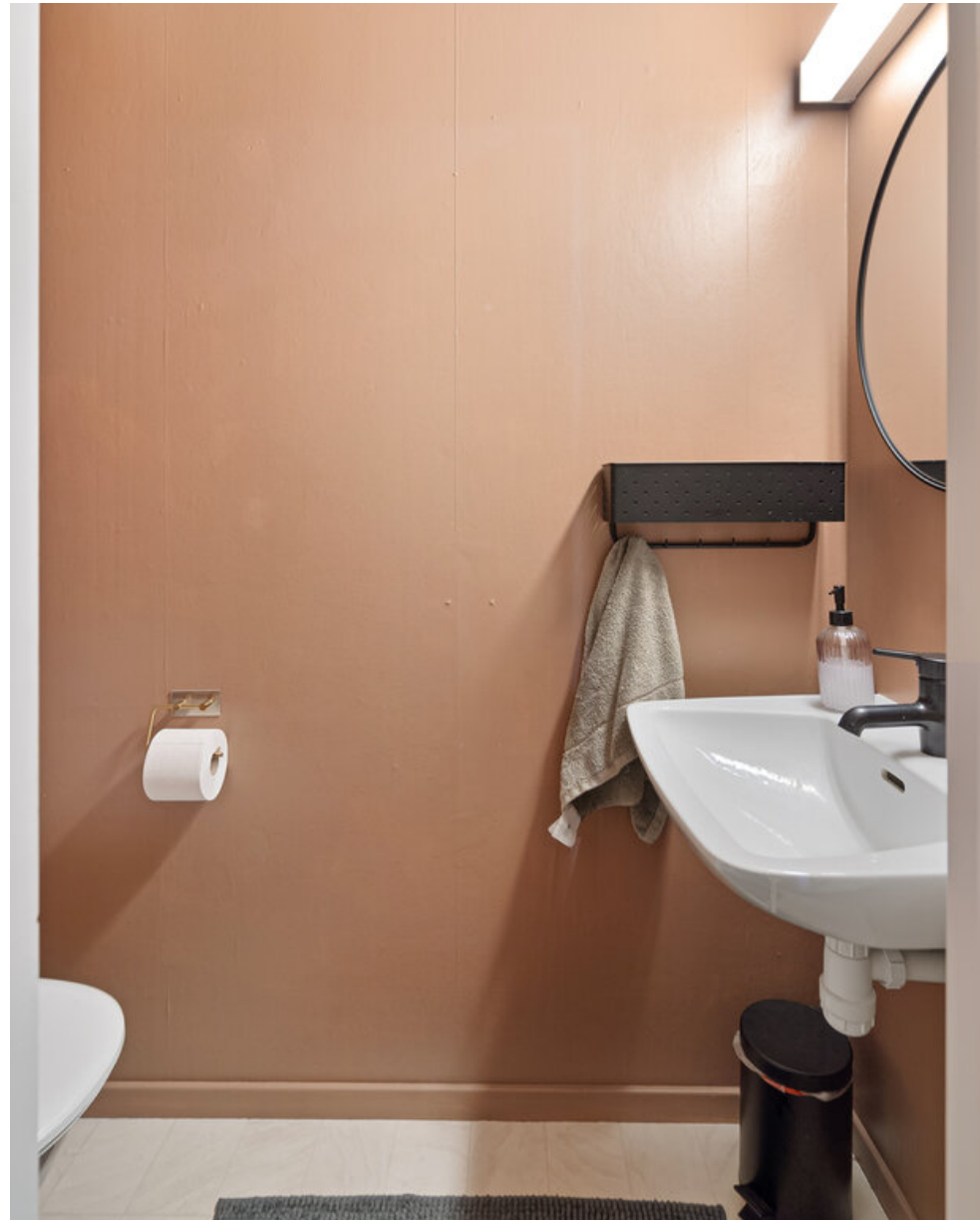
- Praktisk, lettstelt leilighet med en god planløsning
- Nyere kjøkken
- Oppgradert bad med ny innredning høsten 2025. Nyere dusjkabinett
- Varmepumpe fra 2022 gir et behagelig inneklima og lavere strømutgifter
- Nylig malt de fleste rom i moderne og lyse farger
- Stor terrasse!
- Populært område med trygg gangavst. til skole og barnehage!
- Garasje
- God lagringsplass i 3 boder

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

















Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Hårkollen ved Skallestad på Nøtterøy.

Trygg skolevei i gangavstand til Oserød barneskole samt barnehage. Hårkollhallen med innendørs aktiviteter er å finne rett ved barneskolen.

Området byr blant annet på en rekke friarealer i skog og mark, samt enkel tilgang til flere badeplasser i nærmiljøet som for eksempel Ulvøtangen, Verdun og Torødstranda. Nærmeste dagligvareforretning er Meny på Skallestad.

For den som ønsker et større utvalgt av sentrumsfunksjoner er Teie torv ca. 6 km. unna hvor det finnes spisesteder, Vinmonopol, bank, ulike forretninger med mer.

På Borgheim, som er ca. 4 km. fra eiendommen, er blant annet ungdomsskole, videregående skole, 18-hull golfbane, bakeri, kommuneadministrasjon, kulturhus.

E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felts vei på hele stekningen, noe som gjør at kjøreturen fra eiendommen til Oslo gjøres unna på en drøye time. Til Torp Sandefjord lufthavn med daglige avganger til en rekke Europeiske byer er det ca. 25-30 minutter med bil.

God offentlig kommunikasjon via buss i nærområdet av eiendommen med avganger innover mot Teie og Tønsberg sentrum, samt utover mot Torød.

Velkommen!

Petterødveien 10A

Nabolaget Oterbekk - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Ulvø Linje 112, 113B, N113	10 min 🚶 0.9 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	17 min 🚶 9.4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	39 min 🚶

Skoler

Oserød skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Torød skole (1-7 kl.) 119 elever, 9 klasser	4 min 🚶 2.4 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	8 min 🚶 5 km
Borgheim ungdomsskole	8 min 🚶
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	13 min 🚶 8.1 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	8 min 🚶 5 km
Færder videregående skole 750 elever	14 min 🚶 8.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ulvøgrenda Borettslag	11 min 🚶
-------------------------	----------



Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

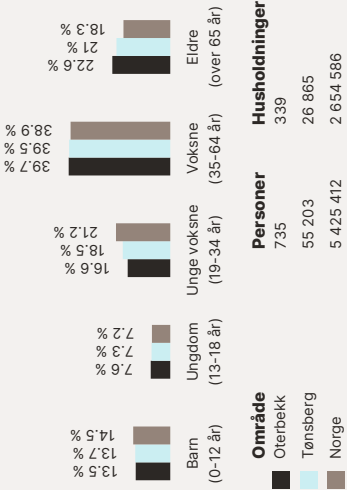


Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oterbekk	735	339
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hårkollen barnehage (1-5 år) 94 barn	5 min 🚶 0.4 km
Oserød barnehage (1-5 år) 71 barn	6 min 🚶 0.5 km
Barnas Have (1-5 år) 76 barn	17 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Meny Nøtterøy Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 1.2 km
Kiwi Hjem seng PostNord	6 min 🚶 3.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Samkjøring



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået
Lite støynivå 90/100

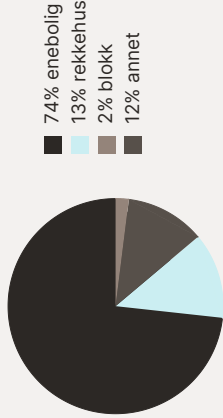


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

🏃 Hårkollhallen Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
🏃 Oserød skole Ballspill	8 min 🚶 0.6 km
🏃 ENERGY Fitness Borgheim	7 min 🚶
🏃 EVO Nøtterøy	11 min 🚶

Boligmasse



«Stille og fredelig med skog og sjø i umiddelbar nærhet.»

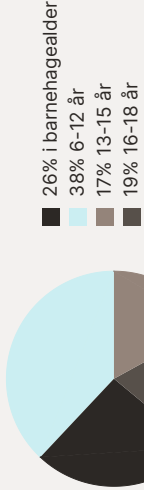
Sitat fra en lokalkjent



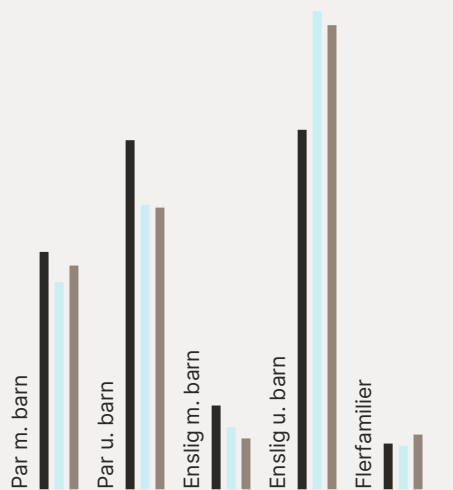
Varer/Tjenester

🏪 Bellevuesenteret	11 min 🚶
🏪 Apotek 1 Teie torg	11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

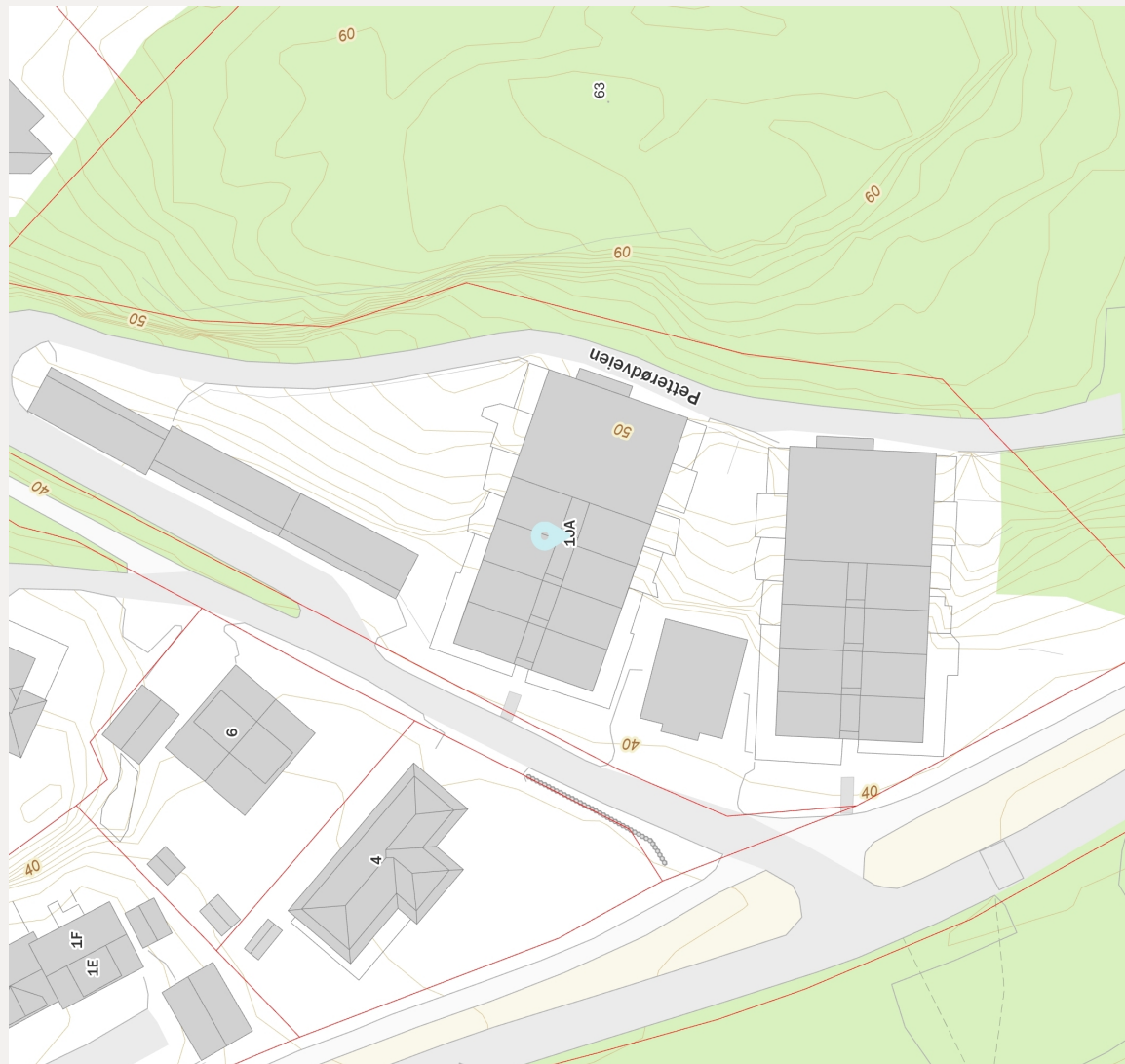
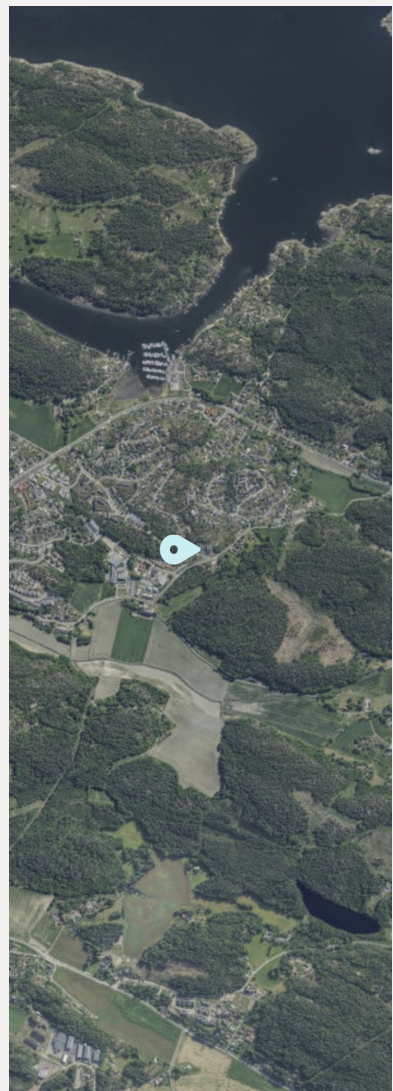


0%	44%
Oterbekk	
Tønsberg	
Norge	

Sivilstand

Gift	40%	Norge
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innhold

Foruten felles inngangsparti og trappegang inneholder borettslagsleiligheten:
1. etasje: Gang, 2 boder, toalettrom, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

Garasje. Opplegg for el-billader finnes i garasjeanlegget.
Felles sykkelstativ i utebod.

BRA 98,0 m²

BRA-I 98,0 m²

TBA 40,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 98,0 m²

- BRA-i: 98,0 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 40,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 98 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, 2 boder, toalettrom, bad, 3 soverom 1, stue og kjøkken.

TBA: 40 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 12.12.2025. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Garasje. Opplegg for el-billader finnes i garasjeanlegget. Kjøper må selv betale for å installere lader i sin garasje.

Forretningsfører opplyser at det er 24 garasjer, en til hver leilighet. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget disponerer 24 parkeringsplasser på fellesområdet, ikke faste plasser. Parkeringsplassene som borettslaget disponerer er på kommunens tomt. Borettslaget holder plassen i god stand og sørger for grusing, brøyting og lignende. Det betales ikke leie for parkering.

Byggemåte

Leilighet på bakkeplan med adkomst via felles inngang. Kjøkken er fra 2018 og badet ble pusset opp i 2010. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Terrassert bebyggelse med kledning av stålplater og fasadeplater. Leiligheten har vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass. Terrasse på ca. 40 m² bestående av terrassegulv i tre og rekkverk kledd med stålplater. Det er montert glass på øvre del av rekkverket.

Innvendig

Gulv: Laminat. Vegger: Panel og malt strie. Himlinger: Malte flater og panel.

Våtrom

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Det er fliser på

vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken

Innredning fra 2018 med profilerte trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrommet inneholder toalett og servant. Det er belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer som i hovedsak er fra byggeår. Sikringsskap er plassert i gangen. Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert under kjøkkenbenk. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det er installert luft/luft varmepumpe.

Vi gjør oppmerksom på at det er ingen bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking var ikke mulig pga. kjøkkeninnredning på tilstøtende vegg til våtsone. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på overflater i dusjonen. Ingen avvik registrert.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 4 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- I 2021 er det utført arbeid av ufaglært. Satt inn nytt dusjkabinett.
- I 2025 er utført arbeid av faglært ved Terjesen på Teie. Satt inn ny baderomsinnredning. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
- I 2025 er utført arbeid av ufaglært. Byttet blandebatteri på toalettrom.
- Det "svettet" vann i taket ved siden av kjøleskap på kjøkkenet i februar 2025. OBOS og noen fra styret har vært her ved to anledninger for å følge med. Sist gang de var på befaring var 04.12.2025. Fuktmåleren indikerer ikke lekkasje, men noe forhøyede fuktverdier. De skal følge med videre og det er borettslagets ansvar å gjøre utbedringer om det

skulle bli noe mer. Ved takstmann Marius Vedvik's befaring nå i desember, har det ikke vært målt unormale fuktverdier i dette området.

- I 2022 er det utført arbeid av faglært ved Nøtterøy Elektriske. La til ny kurs for varmepumpe. Det foreligger dokumentasjon på på arbeidet.
- I 2024 er det utført arbeid av faglært, usikker på firma. Det ble lagt rør i rør i blokka, men det ble bestemt at dette ikke var nødvendig i leilighetene i 1. etasje. Det er borettslaget som har bestilt, så er ikke sikker på hvem som utførte arbeidet og om det påvirker avløpet vårt. Har ikke dokumentasjon på arbeidet.
- I 2022 er det utført arbeid av faglært ved Re varmeteknikk. Installert varmepumpe. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
- Har observert sølvkre på toalettrom og bod.
- Borettslaget har hatt avdragsfrihet på lånet en stund, og det er usikkert hvor lenge det vil vare.
- Borettslaget opplever at det lekker fra tak i fellesarealer og enkelte leiligheter. Det er utført noen tiltak for å stoppe dette.
- Selger opplyser om følgende oppgraderinger i boligen den seneste tiden:
- Installert varmepumpe november 2022.
- Lagt platting ute 2023.
- Ny baderomsinnredning 2025.
- Nytt dusjkabinett.
- Maling av overflater.
- Byttet selv blandebatteri på toalettrom 2025.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt

tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 07.01.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Tomteareal utgjør 5 806,70 kvm. Tomten er fellesareal.

Leiligheten disponerer et naturlig inngjerdet hageareal like utenfor leilighets terrasse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for terrassehus datert 18.12.21987 og følger vedlagt i salgsoppgaven. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger for terrassehus og for garasje foreligger ved meglers kontor.

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe (2022) og varmekabler på baderomsgulv. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: F - Oransje

Energiforbruk foregående år var ca. 10 655 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen frem til 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 790 000,-
Andel fellesgjeld kr 345 692,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 146 732,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 345 692,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding i OBOS utgjør kr. 500,- for 2026. Medlemskontingenten til OBOS er kr. 200,- pr. andelsleilighet for 2026. Gebyr for å benytte forkjøpsrett kr. 8 406,- tilkommer når forkjøpsrett evt. benyttes. Det tas forbehold om endring/økning på tjenester/gebyr/avgifter hos OBOS.

Felleskostnader

Kr. 6 779,- pr. mnd. Dekker TV/bredbånd, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, div. honorarer, kontingenter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, energi/fyring fellesarealer og andre driftskostnader.

Borettslaget har felles grunnavtale med Telenor, den enkelte andelseier kan selv oppgradere sitt abonnement for egen regning.

Borettslaget har avdragsfrihet til og med august 2030 på fellesgjelden. Potensiell endring i felleskostnader fra 01.09.2030 i note 14 i årsregnskapet for andelnr. 5 er opplyst til kr. 600,-.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes dekkes av felleskostnader pr. mnd.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/bredbånd ved Telenor fibernett dekkes av felleskostnader pr. mnd. Dekoder medfølger i handelen.
- Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene.
- Kommunale gebyrer dekkes av felleskostnader pr. mnd.

- Bygningsforsikring dekkes av felleskostnader pr. mnd.
- Evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 345 692,- pr. 31.12.2024.

Selskapets totale gjeld er kr. 8 149 257,- pr. 31.12.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 60 326,- pr. 31.12.2024.

Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS.

Lånenr.: 98208153293.

Lånetype: Annuitetslån.

Rentesats: 5,43%.

Restsaldo: Kr. 8 149 257,-

Innfrielsesdato: 30.06.2053.

Type rente: Flytende rente.

Terminer i året: 12.

IN-avtale: Nei.

Avdragsfrihet til og med august 2030.

Forretningsfører gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi/formuesverdi fås på

ligningskontoret/Skatteetaten.

Innberetningspliktige inntekter: Kr. 432,-

Fradragsberettigede kostnader: Kr. 20 696,-

Annen formue: Kr. 60 326,-

Gjeld: Kr. 345 692,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS.

Lånenr.: 98208153293.

Restsaldo: Kr. 345 692,-

Kapitalkostnader: Kr. 1 544,98

IN-avtale: Nei.

Avdragsfrihet opphører i august 2030 og

kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med

avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i

årsberetningen i egen note til regnskapet med

overskriften «avdragsfrihet på lån».

Utdrag av resultatregnskapet og styret mening om

årsregnskapet er vedlagt i salgsoppgaven.

Be om årsregnskap med resultatregnskap, budsjett og noter ved henvendelse til meglers kontor.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om

garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring

garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og

overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell

manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om

sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av

en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 871 709,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 486 835,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Borettslaget

Oserødlund Borettslag, Orgnr: 848 009 342, består av

24 andeler.

Forretningsfører i borettslaget er OBOS.

Styreleder i borettslaget er Arne Hegg.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier

eiendommen, mens andelseierne eier andeler i

borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt

bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets

fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må

dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres

mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede

og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige

andelseierne.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne

boligen. Andelstegning skjer ved signering av

kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS.

Dersom det er flere enn én som skal eie boligen

sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver

sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler

medlemskontingenten for alle som har en eierandel i

boligen, og kontingent innkreves derfor via

felleskostnadene i borettslaget.

Utdrag fra protokoll til årsmøte 2025:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat underskudd overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000,-

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forkjøpsretten vil bli avklart etter salg. Dersom

forkjøpsretten benyttes vil et gebyr på kr. 8 406,-

påløpe.

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i

borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i

boligbyggelaget, utpekt av OBOS, forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For

hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist

for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).

Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg

direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no.

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av

styret for å få rett til å bruke boligen.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med

polisenr. 561601.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 1 828 453,-

Driftskostnader kr. - 2 707 344,-

Årsresultat kr. - 1 356 529,-

Årets resultat underskudd kr. 1 356 529,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Utdrag av resultatregnskapet og styret mening om årsregnskapet er vedlagt i salgsoppgaven.

Be om årsregnskap med resultatregnskap, budsjett og noter ved henvendelse til meglers kontor.

Vedtekter og husordensregler

Utdrag fra vedtekter:

- Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.
- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer

innvendig, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Utdrag fra husordensregler:

- Borettslaget har avtale med 14A om vaktmestertjenester, basert på timepris.
- Styret innkaller til dugnad ved behov.
- Vask av felles areal er pålagt alle andelseiere, men vi har leid inn firma til trappevask. Gangen, trapper og trappegelender skal vaskes en gang pr. uke. Vegger vaskes etter behov.
- Alle avløp og vannlåser bør regelmessig sjekkes og renses. Helst to ganger pr. år. Hver andelseier har kun ansvar for rens av eget sluk og vannlås. Terrassesluket må renses i gang pr. måned, da det har lett for å tette seg med løv og lignende.

Borettslaget har høytrykksvasker med avløpspyler til utlån, og stakefjær til bruk ved tette rør. Redskaper fra redskapsboden kan lånes ut ved å kontakte 10D og 16B og vaktmester 14A. Ved problemer med avløpet, som de selv ikke kan løse og som de med rimelighet kan anta er borettslagets ansvar, ta kontakt med styret

- Færder kommune praktiserer kildesortering som alle er forpliktet til å forholde seg til. I sommerhalvåret anbefales å fryse ned matavfallet, for å kaste det hver søndag kveld. Parkeringsforbud på mandager i henhold til VESARs rutiner. Av samme grunn skal containeren rengjøres og da er det ikke tillat å tømme matavfall i tiden 06:00-18:00 på hentedagen. Vaktmesteren rengjør containeren etter behov. Plass for rengjøring må avklares med styret.
- Andelseierne har vedlikeholdsplikt ref. "Vedtekter for Oserødlund Borettslag" Avsnitt 5-1 . Borettslagets styre har rett til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt i.h.t. vedtektenes avsnitt 5-2 pkt. 4 Husk: Husene må ha et enhetlig ytre, derfor må de tillegg du ønsker å gjøre være lik naboenes. Ved behov for utskifting av ventilator, kontaktes styret. Den er fastmontert i bygget og tilhører leiligheten. Bestilling av enkel ventilator gjøres via styret. Dersom annen design ønskes, må hver eier gjerne skaffe seg det, men man må passe på at den nye ventilatoren kan koples til motoren på taket (via et kretskort) Ventilatoren må være uten motor fordi motoren på taket ventilerer luften i hele leiligheten som bad og boder. Terrassene skal ha fastmontert sikring mot vest. Høyden skal være 100 cm ytterst på hellene. Vårt panel er 53cm. Det er besluttet å installere blomsterkasser mot vest på terrassene. Blomsterkassen er 100 cm og skal stå min 50 cm

innenfor ytre kant. Det må være kun 10 cm fribord fra gulvet, og alle kassene skal være festet sammen. Mot syd i 12 og 16 og mot nord i 10 og 14 må åpningen mellom kassene og det fastmonterte rekkverket kun være en åpning på 10 cm. Fastmontert vegg/rekkverk mot syd i 12 og 16 og mot nord i 10 og 14 skal være på 100 cm. Det kan også monteres annen sikring mot vest, søknadspliktig til styret. Dette hører til ytre vedlikehold og har betydning for HMS og bygg forsikringen.

- Alle leiligheter har egen garasje som BØR benyttes til bil. Gjesteparkering befinner seg på den andre siden av Petterødveien, mot skogen. Det finnes 5 plasser foran sports-/søppel bod som må være fri for biler hver mandag, som er Vesars hentedag. Disse plassene er kun for korttidsparkering, inntil 60 minutter. a)BRLI s eiendomsgrense går ca. 10 meter langs veien sør for bygning 14/16. Dvs at området ved snuplassen er Færder kommunes eiendom, Færder kommune har gitt oss disposisjonsrett over denne parkeringsplassen, og parkeringen over Petterødveien. Vi har tildelt to personlige handikap plasser på parkeringen ved snuplassen oppe, disse er personlige, i tillegg er det to korttidsparkeringer på toppen. Det skal ikke parkeres på/ved snuplassen eller områdene rundt. Dette av hensyn til brøyting og utryknings kjøretøyer. BRL har fått pålegg om dette av Færder kommune. BRLs medlemmer må rette seg etter BRLs «Vedtekter og Husholdsregler». b) Biler skal ikke på noen måte være til hinder for kjøring opp og ned. Det er ikke tillat å parkere langs veien, utenfor garasjene, i bakken eller mellom blokkene på toppen. Unntak er ved av og påstigning, varetransport og vask av biler på vaskeplassen ved søppelboden og oppe utenfor 14/16 E og 10/12 E. c)

Andre husstandsbarer skal parkeres på parkeringen på andre siden av hovedveien. Pass på å utnytte plassen godt, slik at flest mulig får plass. d)Det er IKKE tillatt å parkere store biler, bobiler, campingvogner, båter og tilhengere på de plassene borettslaget disponerer eller eier. Det kan søkes styret om korttidsparkering. e) Avskilte kjøretøy kan ikke parkeres på område som borettslaget disponerer, med mindre det foreligger samtykke fra styret. f) Ved store snømengder forbeholder styret og vaktmester seg retten til å pålegge bileier å flytte bilen for at snømåkingen kan utføres best og enklest mulig innenfor et visst tidsrom. Står det biler i veien for brøyting, vil det ikke bli brøytet videre fra der hvor det står biler. g) Det vil bli gitt advarsel hvis parkeringsbestemmelsene ikke overholdes. Ved gjentatte advarsler, kan bilen bli tauet bort på eiers regning. h) Korttidsparkering er definert som mindre enn 60 minutter.

- Risting av teppe, sengetøy og lignende over terrassekanten eller fra vindu er ikke tillat. Vis hensyn ved spyling av terrasser. Ved grilling skal det kun brukes gass eller elektrisk grill. Vis hensyn til naboene rundt deg m.h.t. stekos osv. fra grillen. Alle har et ansvar for at omgivelsene rundt er pent og ryddig. Leker, sykler og andre framkomstmidler skal ikke parkeres ved innganger eller andre vilkårlige steder på området. Eierandeler bør heller ikke oppbevares på fellesareal som trappeoppganger osv. (rømningsveier). Hoveddørene oppe og nede skal være lukket og låst hele døgnet. Alle markiser skal være mest mulig like de gråhvite. På grunn av liten plass i "Sportsbodens" fellesareal henstilles det til at den begrenses til oppbevaring av sykler.
- Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal

vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

- Ved nyanskaffelser av nøkler, henvend det til styret.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boliger med plannavn "Hårkollen I" vedtatt 18.04.1975 (planID 127) og "Hårkollen VI" vedtatt 145 (planID 145). I henhold til kommuneplan vedtatt 06.09.2023 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare samt byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompenginnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smørdveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning

på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp. Borettslaget er ansvarlig for felles ledningsnett.

Rettigheter og heftelser

Følgende servitutter/heftelser er tinglyst på borettslagets eiendom gnr. 46 bnr. 288:

- Erklæring/avtale, tinglyst 14.09.1981, dagboknr. 6207, rettighetshaver kommunen, gjelder: Pant for restkjøpesum.
- Fellesobligasjon for borettslagsinnskudd, tinglyst 16.09.1981, dagboknr. 6262, gjelder: Beløp NOK 3 950 000, panthaver Ntr. boligbyggelag andelseiere, løpenr. 1307159.
- Prioritetsbestemmelse, tinglyst 16.09.1981, dagboknr. 6262, gjelder: Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen samt andre banker og/eller kredittinstitusjoner.
- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 14.09.1981, dagboknr. 6207, gjelder: Bestemmelse om bebyggelse. Elektriske kraftlinjer. Med flere bestemmelser.

Det er ikke registrert servitutter/heftelser på andelsnr. 5.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av

disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse. Andelen/aksjen overdras fri for heftelser med unntak av ev. andel fellesgjeld. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet. Det foreligger diverse heftelser på borettslagets eiendom, kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon.

Boplikt

Denne eiendommen er underlagt boplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonslov §7.

For å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir benyttet til fritidsformål, har kommunen bestemt at reglene om konsesjonsfrihet uten boplikt helt eller delvis ikke gjelder innenfor verneområdet.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Hvitevarer på kjøkken.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen: Vaskemaskin, tørketrommel, løse hyller i bod, kjøleskap bod og lyshylle barnerom.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og

interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD

knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere

kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i

alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Eivind Bergsmyr Håkestad og Iselin C Holmen Håkestad.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Petterødveien 10A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 46, bnr. 288, andelsnr. 5 i Oserødlund Borettslag i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28251033.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Om meglers vederlag er det avtalt 1,50% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 13 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud +47 94 81 40 53 / low@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

09.01.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Petterødveien 10A, 3138 SKALLESTAD

08 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Petterødveien 10A

Petterødveien 10A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtagelse var i februar 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fast siden februar 2021

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/samciets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Håkestad, Eivind Bergsmyr

Selger

Håkestad, Iselin Catharina

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2021

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn nytt dusjkabinett

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2025

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn ny baderomsinnredning

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Terjesen på Teie

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.3.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2Årstall

2025

2.3.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.3.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet blandedbatteri på toalettrom

Tak, yttervegg og fasade

Side 2

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det "svettet" vann i taket ved siden av kjøleskap på kjøkkenet i februar 2025. OBOS og noen fra styret har vært her ved to anledninger for å følge med. Sist gang de var på befaring var 04.12.25. Fuktmåleren indikerer ikke lekkasje, men noe forhøyede fuktverdier. De skal følge med videre og det er borettslagets ansvar å gjøre utbedringer om det skulle bli noe mer.

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2Årstall

2022

10.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

La til ny kurs for varmpumpe

10.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Netterøy Elektriske

10.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Side 3

Rør

11Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2Årstall

2024

13.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt rør i rør i blokka, men det ble bestemt at dette ikke var nødvendig i leilighetene i 1 etg. Det er borettslaget som har bestilt, så jeg er ikke sikker på hvem som utførte arbeidet og om det påvirker avløpet vårt.

13.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Usikker

13.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2Årstall

2022

16.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert varmpumpe

Side 4

42

43



16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Re varmeteknikk

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har observert sølvkre på toalettrom og bod.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten bruksstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei



27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget har hatt avdragsfrihet på lånet en stund, og det er usikkert hvor lenge det vil vare.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Borettslaget opplever at det lekker fra tak i fellesarealer og enkelte leiligheter. Det er utført noen tiltak for å stoppe dette.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95670199

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Håkestad, Eivind Bergsmyr	2025-12-08	Holmen, Iselin Catharina	2025-12-10
Identification		Identification	
bankID	Håkestad, Eivind Bergsmyr	bankID	Holmen, Iselin Catharina

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Håkestad, Eivind Bergsmyr	08/12-2025	BANKID
Holmen, Iselin Catharina	09:40:52	BANKID
	10/12-2025	
	12:53:35	



Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 98 m²



Marius Vedvik



Norsk takst



Side: 2 av 16



Norsk takst

Side: 3 av 16



Norsk tekst

! TG 0

! TG 1

! TG 2

! TG 3

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket

 Tiltak under kr 20 000

 Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

 Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

 Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

47

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på bakkeplan med adkomst via felles inngang. Kjøkken er fra 2018 og badet ble pusset opp i 2010.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG

Terrassert bebyggelse med kledning av stålplater og fasadeplater. Leiligheten har vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass. Terrasse på ca 40m2 bestående av terrasegulv i tre og rekkverk kledd med stålplater. Det er montert glass på øvre del av rekkverket.

INNVEDIG

Gulv: Laminat.
Vegger: Panel og malt strie.
Himlinger: Malte flater og panel.

VÅTROM

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Innredning fra 2018 med profilerte trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPEISALROM

Toalettrommet inneholder toalett og servant. Det er belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer som i hovedsak er fra byggeår. Sikringsskap er plassert i gangen.

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert under kjøkkebenk. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det er installert luft/luft varmepumpe.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

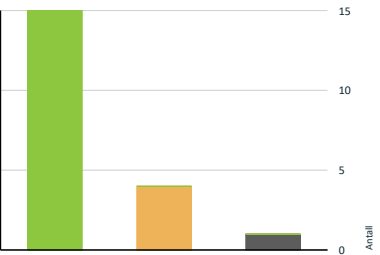
Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er organisert i et borettslag, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1982

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Terrassedør og terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 40m2 bestående av terrasegulv i tre og rekkverk kledd med stålplater. Det er montert glass på øvre del av rekkverket.

INNVEDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Panel og malt strie.
Himlinger: Malte flater og panel.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller og gulv på grunn av betongdekke. Det er målt skjevheter på inntil 14mm i gang og ett soverom.

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte dører med profilerte og slette overflater. Dør mot fellesgang med brann-/lydisoleringsevne B30/35db.

Andre innvendige forhold

Eier har i egenklærning opplyst om fukt i himling ved kjøkken. Ved befaringen ble det gjennomført fuktøk i dette området, uten at det ble indikert noen unormale verdier. Eier opplyser videre at borettslaget følger opp saken.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst pusset opp i 2010 og derfor vurdert mot TEK10. Det er opplyst i egenklærning at dusjkabinett er fra 2021og baderomsinnredning er skiftet i 2025.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Det er registrert noen sorte streker på flis over servant, men dette vurderes å kun være estetiske avvik.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er 25mm fall fra dør til sluk (1:100).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfluger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk og ukjent membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk ser ut til å ikke være skiftet ved oppussing i 2010, da dette er av eldre dato. Det er heller ingen tegn til membran ved inspeksjon av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De er konstatert manglende membran/slukmasnjett ved sluk, men om badet mangler membran i sin helhet ikke kjent. For å lukke avviket må det etableres nytt sluk og membran som i de fleste tilfeller innebærer full renovring. Badet har imidlertid gulv av betong på grunn, og sett i sammenheng med utførte fuktsøk og målinger, ser det ikke ut til å ha oppstatt skader.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjkabinett og toalett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

Petterødveien 10 A, 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 288
3911 FÆRDER

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	98			98	40
SUM	98				40
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bod 1, bod 2, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	91	7

Oppdragsnr.: 20315-2046

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 13 av 16

Petterødveien 10 A, 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 288
3911 FÆRDER

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Marius Vedvik Eivind Bergsmyr Håkestad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	46	288		0	5806.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Petterødveien 10 A							
Hjemmelshaver Oserødlund Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OSERØDLUND BORETTLAG	848009342		OBOs EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Håkestad Eivind Bergsmyr, Håkestad Iselin Catharina Holmen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.12.2025		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20315-2046

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 14 av 16

Petterødveien 10 A, 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 288
3911 FÆRDER

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsluttet funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG4:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forevikles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetøy.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlatas, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/balknivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20315-2046

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 15 av 16

Petterødveien 10 A, 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 288
3911 FÆRDER

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførte kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadrater i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20315-2046

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 16 av 16

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierskapsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

I verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

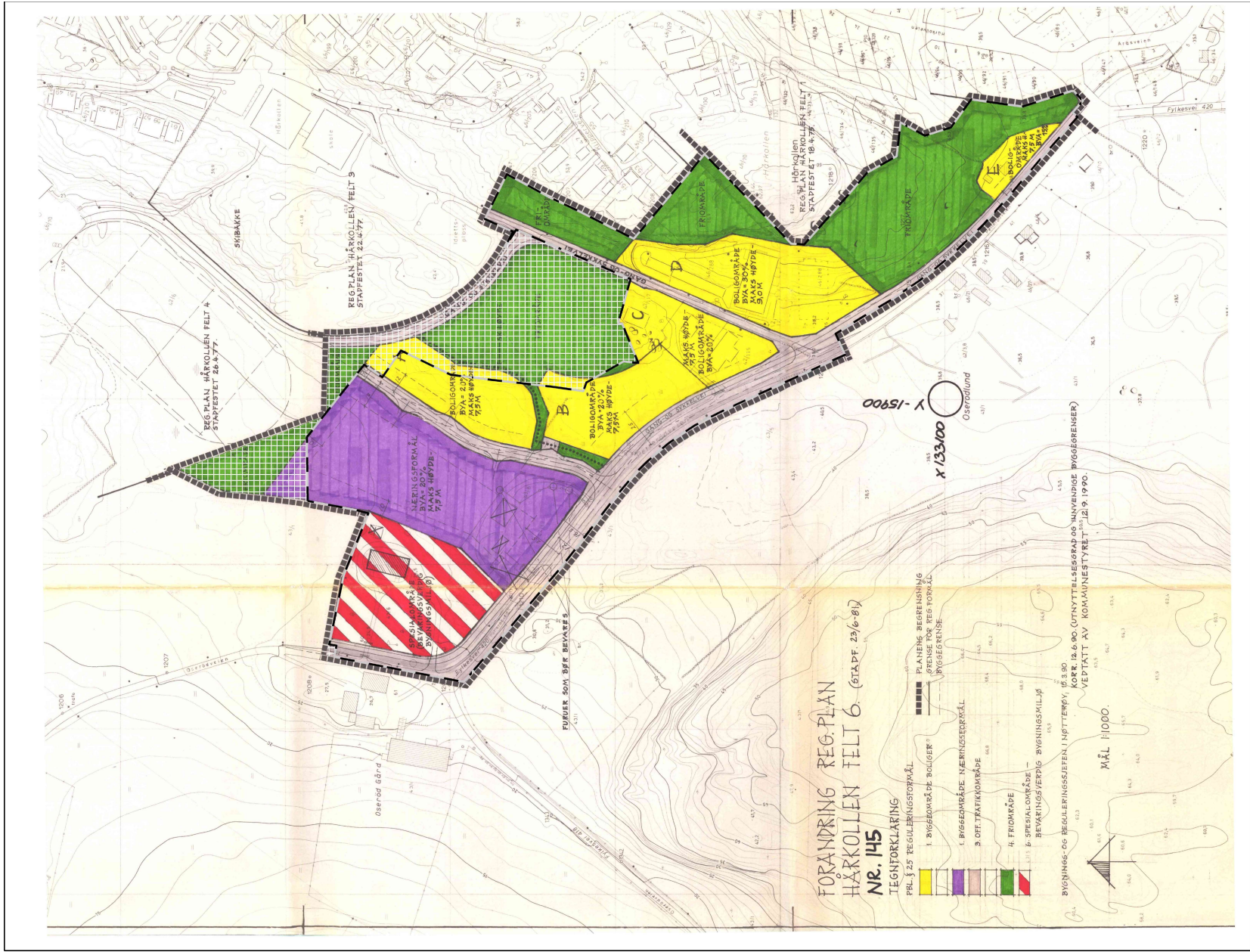
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

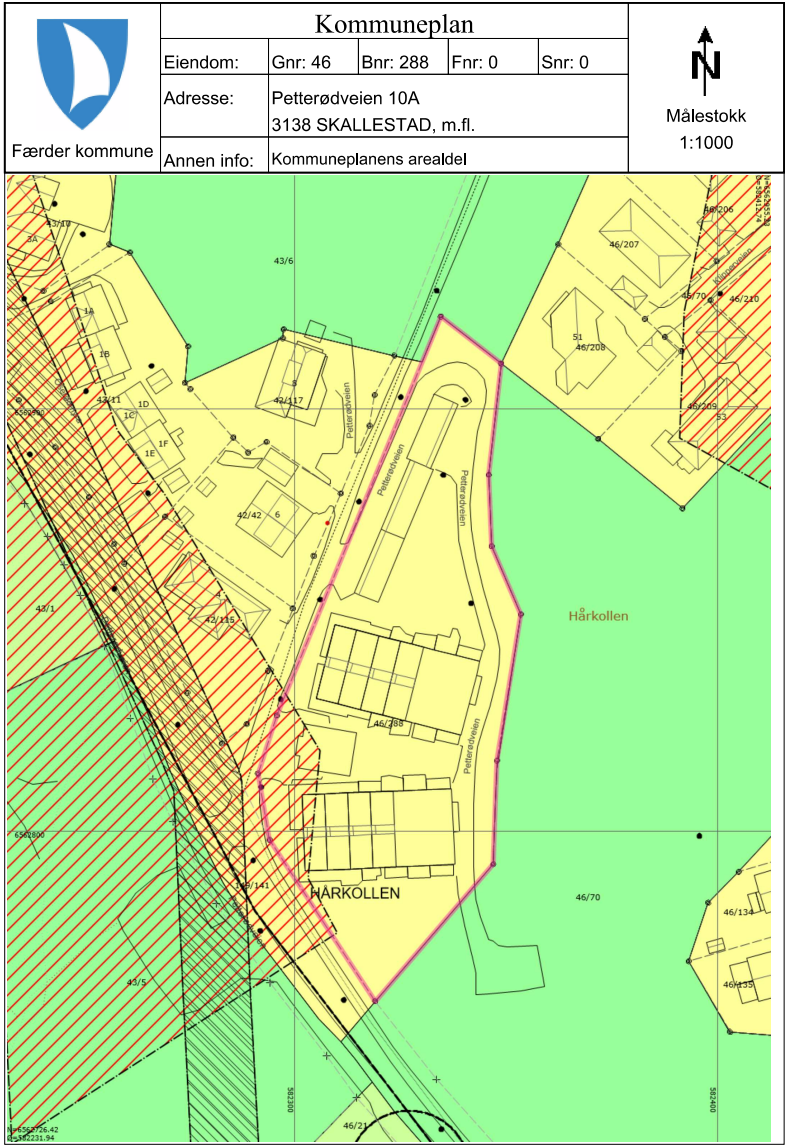
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtkkke.vendu.no/ET1984>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

03.12.2025 09:26:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.





Vedtekter

For OSERØDLUND borettslag org nr 848 009 342

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4. september 1978, generalforsamling den 14. april 2005, ekstraordinær generalforsamling den 21. september 2005, ekstraordinær generalforsamling den 1. november 2005, ordinær generalforsamling den 24. april 2008. Revidert på generalforsamling den 25. april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Oserødlund borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010 tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag sitt navn.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

- 1. stat,
- 2. fylkeskommune,
- 3. kommune,
- 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
- 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
- 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmedlem eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, inntakssikringer, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, vannklosett, varmtvannsbereider og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

OSERØDLUND BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Vedlegg til lagets vedtekter

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om kjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

FØLGENDE HUSORDENSREGLER ER VEDTATT AV STYRET 10. FEBRUAR 2021

Vi ønsker å holde en god og hyggelig atmosfære slik at alle skal trives. Derfor håper vi at alle skal finne seg godt til rette i Oserødlund Borettslag, og at det fortsatt vil være et godt bosted for oss alle. Har du noe spørsmål, eller er det noe du lurer på, så kontakt med en i styret.

1 VAKTMESTERORDNING:

Vi har, avtale med 14A om vaktmestertjenester, basert på timepris.

2 DUGNAD:

Styret innkaller til dugnad ved behov.

3 VASK AV FELLESAREAL:

Vask av felles areal er pålagt alle andelseiere, men vi har leid inn firma til trappevask.

Gangen, trapper og trappegelender skal vaskes en gang pr. uke.

Vegger vaskes etter behov.

4 AVLØPHÅNDTERING:

Alle avløp og vannlåser bør regelmessig sjekkes og renses. Helst to ganger pr. år.

Hver andelseier har kun ansvar for rens av eget sluk og vannlås. Vi vil minne om at vi har erfaringer med at det er uheldig å bruke resirkulert toalettpapir hos oss. Det anbefales å dra ned ekstra ganger i toalettet for bedre flyt gjennom hele huset.

Terrassesluket må renses i gang pr. måned, da det har lett for å tette seg med løv og lignende. Det er viktig å rense alle kanalene rundt hellene, nær veggene og panelene, så vannet kan renne fritt.

Borettslaget har høytrykksvasker m/avløpspyler til utlån, og stakefjær til bruk ved tette rør. Redskaper fra redskapsboden kan lånes ut ved å kontakte 10D og 16B og vaktmester 14A.

Ved problemer med avløpet, som de selv ikke kan løse og som de med rimelighet kan anta er borettslagets ansvar, ta kontakt med styret.

Hvis det ikke gjøres, må andelseier selv betale kostnadene.

Vi vil referere til at det er inngått avtale med rørleggerfirma som kjenner bygget godt.

NB! Alle eventuelle krav som avviker fra denne ordningen, vil i utgangspunktet bli avvist av styret.

5 AVFALLSHÅNDTERING:

Færder kommune praktiserer kildesortering som alle er forpliktet til å forholde seg til. Vi må derfor etterkomme VESARs pålegg.

Du er velkommen til å bruke den containeren som er ledig om det så er i naborommet.

Syndes det mot dette vil vi få luktproblemer og det blir fort mange hvite larver. I sommerhalvåret anbefales vi å fryse ned matavfallet, for å kaste det hver søndag kveld.

Parkeringsforbud på mandager i.h.t. VESARs rutiner.

Av samme grunn skal containeren rengjøres og da er det ikke tillat å tømme matavfall i tiden 06:00-18:00 på hentedagen.

Vaktmesteren rengjør kontaineren etter behov. Plass for rengjøring må avklares med styret.

6 VEDLIKEHOLD:

Andelseierne har vedlikeholdsplikt ref. "Vedtekter for Oserødlund Borettslag" Avsnitt 5-1 . Borettslagets styre har rett til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt i.h.t. vedtektenes avsnitt 5-2 pkt. 4

Husk: Husene må ha et enhetlig ytre, derfor må de tillegg du ønsker å gjøre være lik naboenes. Ta kontakt med styret.

Ventilator. Ved behov for utskifting, kontaktes styret.

Den er fastmontert i bygget og tilhører leiligheten, Bestilling av enkel ventilator gjøres via styret. Dersom annen design ønskes, må hver eier gjerne skaffe seg det, men man må passe på at den nye ventilatoren kan koples til motoren på taket (via et kretskort)

Ventilatoren må være uten motor fordi motoren på taket ventilerer luften i hele leiligheten som bad og boder.

Ved bruk av ventilators høyeste hastighet, må et vindu eller dør settes på gløtt, for maksimalt avtrekk.

Terrassene skal ha fastmontert sikring mot vest.

Høyden skal være 100 cm ytterst på hellene. Vårt panel er 53cm.

Det er besluttet å installere blomsterkasser mot vest på terrassene.

Blomsterkassen er 100 cm og skal stå min 50 cm innenfor ytre kant.

Det må være kun 10 cm fribord fra gulvet, og alle kassene skal være festet sammen.

Mot syd i 12 og 16 og mot nord i 10 og 14 må åpningen mellom kassene og det fastmonterte rekkverket kun være en åpning på 10 cm.

Fastmontert vegg/rekkverk mot syd i 12 og 16 og mot nord i 10 og 14 skal være på 100 cm.

Det kan også monteres annen sikring mot vest, søknadspliktig til styret.

Dette hører til ytre vedlikehold og har betydning for HMS og bygg forsikringen vår.

TV og Bredbånd:

Hver leilighet har tilgang på bredbånd, trådløs router og tv-dekoder levert av Hårkollen radio og tv-lag, som eier rettighetene til kablene i området vårt. Telenor fra 1. januar 2021 Telenor er leverandør av tjenesten.

7 AKTIVITETER OG STØYNIVÅ:

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23.00 og 06.00.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Fra lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 06.00 og helligdager skal man ta ekstra hensyn til egen støy.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00 til 20.00
- På lørdager klokken 10.00 til 18.00

8 PARKERING:

Parkeringsreglene har som mål å bidra til å holde orden på parkering og alminnelig ferdsel i Oserødlund Borettslag, som igjen bidrar til et sikkert og trivelig bomiljø.

Alle leiligheter har egen garasje **som BØR benyttes til bil**.

Gjesteparkering befinner seg på den andre siden av Petterødveien, mot skogen.

Det finnes 5 plasser foran sports-/søppel bod som må være fri for biler hver mandag, som er Vesars hentedag. Disse plassene er kun for korttidsparkering, inntil 60 minutter.

- a.) BRL's eiendomsgrense går ca. 10 meter langs veien sør for bygning 14/16. Dvs at området ved snuplassen er Færder kommunes eiendom, Færder kommune har gitt oss disposisjonsrett over denne parkeringsplassen, og parkeringen over Petterødveien. Vi har tildelt to personlige handikap plasser på parkeringen ved snuplassen oppe, disse er personlige, i tillegg er det to korttidsparkeringer på toppen. Det skal ikke parkeres på/ved snuplassen eller områdene rundt. Dette av hensyn til brøyting og utryknings kjøretøyer. BRL har fått pålegg om dette av Færder kommune. BRLs medlemmer må rette seg etter BRLs «Vedtekter og Husholdsregler»
- b.) Biler skal ikke på noen måte være til hinder for kjøring opp og ned. Det er ikke tillat å parkere langs veien, utenfor garasjene, i bakken eller mellom blokkene på toppen. Unntak er ved av og påstigning, varetransport og vask av biler på vaskeplassen ved søpleboden og oppe utenfor 14/16 E og 10/12 E
- c.) Andre husstandsbarer skal parkeres på parkeringen på andre siden av hovedveien. Pass på å utnytte plassen godt, slik at flest mulig får plass. En bil som er feil parkert, koster oss alle mye frustrasjon og plass.

- d.) Det er IKKE tillatt å parkere store biler, bobiler, campingvogner, båter og tilhengere på de plassene borettslaget disponerer eller eier. Det kan søkes styret om korttidsparkering.
- e.) Avskiltede kjøretøy kan ikke parkeres på område som borettslaget disponerer, med mindre det foreligger samtykke fra styret.
- f.) Ved store snømengder forbeholder styret og vaktmester seg retten til å pålegge bileier å flytte bilen for at snømåkingen kan utføres best og enklest mulig innenfor et visst tidsrom. **Står det biler i veien for brøyting, vil det ikke bli brøytet videre fra der hvor det står biler.**
- g.) **Det vil bli gitt advarsel hvis parkeringsbestemmelsene ikke overholdes. Ved gjentatte advarsler, kan bilen bli tauet bort på eiers regning.**
- h.) Korttidsparkering er definert som mindre enn 60 minutter.

9 DIVERSE BESTEMMELSER:

Risting av tepper, sengetøy og lignende over terrassekanten eller fra vindu er ikke tillat. Vis hensyn ved spyling av terrasser.

Ved grilling skal det kun brukes gass eller elektrisk grill. Vis hensyn til naboene rundt deg m.h.t. stekos osv. fra grillen.

Vi har alle et ansvar for at omgivelsene rundt oss er pent og ryddig.

Leker, sykler og andre framkomstmidler skal ikke parkeres ved innganger eller andre vilkårlige steder på området. Eierandeler bør heller ikke oppbevares på fellesareal som trappeoppganger osv. (Rømningsveier)

Hoveddørene oppe og nede skal vare lukket og låst hele døgnet, dette for sikkerhet og trygghet for alle beboere. På vinteren også for å unngå frost i brannslanger og vannrør.

Tobakksrøyking er forbudt i trappeoppgangene

Ved bruk av Borettslagets maskiner og utstyr skal respektive bruksanvisninger være lest og forstått.

Alle markiser skal være mest mulig like de gråhvite.

Pga liten plass i "Sportsbodens" fellesareal henstilles det til at den begrenses til oppbevaring av sykler.

10 HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Oserødlund BRL har innført "Helse, miljø og sikkerhet" forkortet HMS.

Dette i.h.t. bestemmelser som myndighetene pålegger alle bedrifter og foretak.

Alle andelseierne oppfordres til å forholde seg til og rette seg etter forordninger som styret fremmer i.f.m. HMS.

Så som brannsikkerhet, vannsjekk og terrassevedlikehold, ytre rekkverk skal ha minimumshøyde 1,0 m mot vest. Vi valgte blomsterkasser ved bygging av husene. Se omtalen over. Andre løsninger må avtales med styret.

Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare for fellesrom.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

11 NØKLER:

Ved nyanskaffelser av nøkler, henvend det til styret.

Det monteres fire kode/nøkkelbokser ved inngangsdørene oppe og nede til bruk av AMK (113)

12 BRUDD PÅ HUSORDEBSREGLENE:

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

13 FULLMAKT:

Styret er gitt fullmakt av Generalforsamlingen til å kunne gjøre endringer i Husordensregler.

Følgende endret av styret 10. februar 2021:

Pkt 1) Vi har, avtale med 14A om vaktmestertjenester, basert på timepris.

Pkt 4) Avløpshåndtering: Redskaper fra redskapsboden kan lånes ut ved å kontakte 10D og 16B og vaktmester 14A.

Pkt 5) Avfallshåndteringen er endret i h.h.t. Vesar's regler. Se vedlegg

Pkt 6) Vedlikehold: Det kan også monteres annen sikring mot vest, søknadspliktig til styret.

Pkt 7) Aktiviteter og støynivå, endret.

Pkt 8) PARKERING. Nye oppdaterte regler.

Pkt 10) HMS: Så som brannsikkerhet, vannsjekk og terrassevedlikehold, ytre rekkverk skal ha minimumshøyde 1,0 m mot vest. Vi valgte blomsterkasser ved bygging av husene. Se omtalen over. Andre løsninger må avtales med styret. NYTT AVSNITT OM BRANNVERN.

Pkt 11) NØKKELBOKSER til AMK (113)

Pkt 12) Nytt pkt. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE: Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Overordnet husordensreglene gjelder "Vedtekter for Oserødlund Borettslag" vedtatt på Generalforsamling 14.04.2005.

HUSORDENSREGLENE oppdatert og vedtatt på styremøte 10.februar 2021.

Protokoll til årsmøte 2025 for Oserødlund Borettslag

Organisasjonsnummer: 848009342

Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:30, Hårkalle hallen, kafeen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Arne Hegg er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammoliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

3. Arne Hegg ble valgt til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne er Heidi Berg Pedersen

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat underskudd kr. 1 356 529,- til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat underskudd overføres til egenkapital.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000,-
✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Arne Hegg

Følgende stilte til valg:

Arne Hegg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Arne Olsen og Jannicke Kristensen

Det ble valgt inn 2 styremedlemmer da sittende styremedlem har flyttet og det derfor var behov for 2 nye. Begge her skal registreres.

Følgende stilte til valg:

Jannicke Kristensen

Arne Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hans Petter Hansen

Mona Neirbø

Per Olsen

Følgende stilte til valg:

Hans Petter Hansen

Mona Neirbø

Per Olsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Arne Olsen

Følgende stilte til valg:

Arne Olsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jannike Kristensen

Følgende stilte til valg:

Jannike Kristensen

Protokollen signert av

Møteleder

Navn: Arne Hegg/s/

Protokollfører

Navn: Arne Hegg/s/

Protokollvitne

Navn: Heidi Berg-Pedersen/s/

OSERØDLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 848 009 342, KUNDENR. 3189

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 715 352	75 623

<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 356 529	133 932
Tillegg for nye langsiktige lån			8 167 493
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	0	-5 660 913
Innsk. øremerk. bankkto		-1 398	-783
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 357 927	2 639 729

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	1 357 425	2 715 351
-----------------------------------	-----------	------------------	------------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 418 416	2 799 490
Kortsiktig gjeld		-60 991	-84 139
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	1 357 425	2 715 351

OSERØDLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 848 009 342, KUNDENR. 3189

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 808 976	1 674 960	1 809 000	1 918 000
Ladeinntekter EL-bil		19 477	24 015	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 828 453	1 698 975	1 829 000	1 938 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-219 418	-146 289	-135 000	-136 500
Styrehonorar	4	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	5	-5 720	-6 619	-5 900	-6 300
Forretningsførerhonorar		-117 040	-111 150	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	6	-1 589	-938	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 516 899	-132 513	-190 000	-210 000
Forsikringer		-92 994	-75 564	-83 000	-100 000
Kommunale avgifter	8	-398 820	-373 267	-411 000	-473 000
Energi/fyring		-64 840	-62 627	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 216	-162 872	-172 000	-179 000
Andre driftskostnader	9	-24 007	-50 318	-28 000	-32 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 707 344	-1 211 955	-1 287 700	-1 406 000

DRIFTSRESULTAT	-878 891	487 020	541 300	532 000
-----------------------	-----------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	10 186	8 112	0
Finanskostnader	11	-487 824	-361 200	-487 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-477 638	-353 088	-487 000

ÅRSRESULTAT	-1 356 529	133 932	54 300	43 000
--------------------	-------------------	----------------	---------------	---------------

Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		0	133 932	
Fra opptjent egenkapital		-221 833	0	
Udekket tap		-1 134 696	0	

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1982

Utskilt tomteverdi

9 607 227

-267 020

SUM BYGNINGER

9 340 207

Tomten ble kjøpt i 1982.
Gnr.46/bnr.288
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-8 167 493

18 236

0

-8 149 257

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-8 149 257

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Banken	Første avdrag er 30/09-2030
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2030	
1, 3		500
2, 4		550
5, 6, 7, 8, 9, 10		600

11, 12, 13, 14, 15, 16	600
17, 18, 19, 20, 21, 22	650
23, 24	650

NOTE: 15

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig 1982

-3 950 000

SUM BORETT SINNSKUDD

-3 950 000

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak

-41 136

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-41 136

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

Skyldig arbeidsgiveravgift

-5 062

-6 441

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-11 503

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-20 916

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-20 916

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 950 000
Pantelån	8 149 257
TOTALT	12 099 257

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 340 207
Tomt	267 020
TOTALT	9 607 227

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat underskudd kr. 1 356 529,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler pr. 31.12 var kr 1 357 425,- (omløpsmidler fratrullet kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjegge

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjopperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyller ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer	boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen	ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.
---	---	--

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

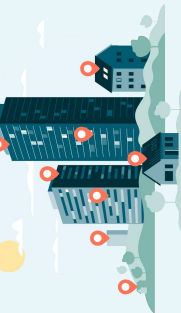
Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlig bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



FORBRUKERRÅDET



EIENDOM NORGE



Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato

/

-

kl:

ønsket overtagelse:

☐

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

